

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 423 /2012/321

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená v súlade s ustanovením §663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ďalej len Občiansky zákonník

medzi

Prenajímateľ 1: PharmDr. Lucia Ščasná
Medená 35, 811 02 Bratislava

Prenajímateľ 2: Ing. Boris Vojtáš
Klincová 9, 821 08 Bratislava

Prenajímateľ 3: Mgr. Jozef Motešický
Urbánková 4, 811 04 Bratislava

Prenajímateľ 4: Daniela Motešická
Medená 35, 811 02 Bratislava

Prenajímateľ 5: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava
IČO: 00603481
majetok zverený do správy:
Mestská časť Bratislava – Staré mesto
Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava
IČO: 603 147

zastúpený: PhDr. Tatiana Rosová, starostka

všetci na jednej strane ako Zmluvná strana 1 a ďalej len „Prenajímatelia“

a

Nájomca 1: Daniel Baran
r.č.
trvale bytom: Medená 35, 811 02 Bratislava
mobil:

Nájomca 2: Ina Baranová
r.č.
trvale bytom: Medená 35, 811 02 Bratislava
mobil:

všetci na strane druhej ako Zmluvná strana 2 a ďalej len „Nájomcovia“

sa slobodne a vážne bez skutkového, alebo právneho omylu dohodli na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímatelia sú vlastníkmí 2-izbového bytu č.17 s príslušenstvom, nachádzajúceho sa na IV. poschodí bytového domu na Medenej ulici č. 35 v Bratislave, súpisné číslo 112, postavený na parcele č. 132/3, zapísaný na liste vlastníctva č. 212, k.ú. Bratislava – Staré Mesto vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej len „**Predmet nájmu**“)
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcom za dohodnutú odplatu a na dohodnutú dobu.
3. Predmet nájmu a jeho technický stav je Nájomcom dobre známy, nakoľko aj doposiaľ byt užívali.
4. Výkon správy a údržby bytového domu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, zabezpečuje t.č. ETP MANAGEMENT BUDOV, s.r.o., Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava 2, IČO: 35970707, DIČ/IČ DPH: SK2022104414 (ďalej ako „**Správca**“).

Článok II. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovia sú oprávnení užívať Predmet nájmu v plnom rozsahu, a to výlučne na zabezpečenie svojich bytových potrieb. Nájomcovia sú oprávnení užívať Predmet nájmu spolu s deťmi Nájomcov.
2. Prenajímatelia sa zaväzujú zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
3. Nájomcovia sú povinní umožniť Prenajímateľom vykonať kontrolu Predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímatelia majú právo kontroly Predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacov. Kontroly Predmetu nájmu môžu Prenajímatelia vykonávať len v prítomnosti Nájomcov, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas Nájomcov nemohli objektívne získať. Prenajímatelia majú neobmedzené právo vstupu do Predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcov po skončení nájomného vzťahu.
4. Nájomcovia nie sú oprávnení dať Predmet nájmu do podnájmu.
5. Nájomcovia sú oprávnení robiť zmeny Predmetu nájmu výhradne po udelení písomného súhlasu Prenajímateľom a na vlastné náklady Nájomcov. Po skončení nájmu sú Nájomcovia povinní dať Predmet nájmu na vlastné náklady do stavu,

v akom sa nachádzal pri odovzdaní Predmet nájmu Nájomcom, pokiaľ sa s Prenajímateľmi nedohodnú inak.

6. Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľom potrebu opráv, ktoré majú vykonať Prenajímateľa a umožniť Prenajímateľom vykonanie týchto opráv, inak Nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomcovia sú povinní vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za drobnú opravu sa považuje oprava, ktorej náklad neprevýši sumu 50,- EUR za jednu opravu. Ak sa Nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, majú Prenajímateľa právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcov na svoje náklady sami a požadovať od Nájomcov ich úhradu.
8. Nájomcovia sú povinní odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobili na Predmete nájmu sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú alebo ktorým Nájomcovia umožnili vstup do Predmetu nájmu. Ak tak Nájomcovia neurobia, Prenajímateľa majú právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcov náhradu vynaložených nákladov.
9. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť príslušné opatrenia na predchádzanie požiarom ustanovené zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ako aj plniť si ďalšie povinnosti z neho vyplývajúce. Prenajímateľa majú právo v prípade porušenia povinností ustanovených hore uvedeným zákonom na náhradu všetkých škôd a nákladov, ktoré im v dôsledku porušenia povinností Nájomcami vzniknú.
10. Nájomcovia sa zaväzujú užívať Predmet nájmu spôsobom, ktorý zabezpečí ostatným vlastníkom a nájomníkom bytov v dome nerušený výkon ich práv a zaväzujú sa dodržiavať domový poriadok.
11. Nájomcovia nie sú bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov oprávnení vymeniť akékoľvek zámky na Predmete nájmu ani vyhotoviť kópie kľúčov od Predmetu nájmu a akýchkoľvek iných kľúčov, ktoré im Prenajímateľa odovzdali v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.

Článok III.

Nájomné a náklady na prevádzku

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 400,- EUR (slovom: štyristo eur) (ďalej len „**Nájomné**“). V nájomnom **nie sú** zahrnuté platby za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu.
2. Náklady (resp. preddavky) za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (ďalej len „**Služby**“) vyčísluje Správca vo výpočtovom liste. (medzi náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu patria najmä: vodné, stočné, náklady na ohrev teplej vody, náklady za vykurovanie Predmetu nájmu, náklady za odvoz a likvidáciu odpadu, upratovanie spoločných priestorov domu a iné.)

3. Náklady na dodávku elektrickej energie, SIPO (RTVS, plyn), KTV, telefónne poplatky a iné si hradia Nájomcovia sami. Taktiež si zabezpečia na vlastné náklady ich zriadenie, resp. dodávku a najneskôr ku dňu ukončenia nájmu zabezpečia na vlastné náklady ukončenie dodávky týchto energií a služieb.
4. Nájomcovia sú povinní uhrádzať Správcovi **Nájomné spolu s preddavkovými platbami za Služby** mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc odo dňa 1.10.2012.
5. Nájomcovia môžu poukazovať vyššie uvedené platby poštovými poukážkami, ktoré si na tento účel vyzdvihnú u Správcu. Na poštovej poukážke sú Nájomcovia povinní vyznačiť mesiac, za ktorý sa úhrada za Nájomné a Služby platí, pričom uvedú variabilné symboly, ktoré obdržia od Správcu.
6. Nájomcovia môžu tiež poukazovať uvedené platby za Nájomné a Služby bezhotovostným prevodom z účtu v banke, s uvedením variabilného symbolu a mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú na účet, ktorý im poskytne Správca nehnuteľnosti. V prípade, že Nájomcovia pri platbe neuvedú mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedú mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomcovia úhradu poukazujú, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnené určiť Správca sám. Správca spravidla pokryje najstaršiu splatnú splátku.
7. V prípade, že Nájomcovia budú v omeškaní s akoukoľvek platbou Prenajímateľom (resp. Správcovi) podľa tejto zmluvy, Prenajímateľa (resp. Správca) má právo požadovať od Nájomcov zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania. Nárok Prenajímateľov na zaplatenie poplatku z omeškania v zákonnej výške tým nie je dotknutý.
8. Vyúčtovanie – porovnanie skutočných nákladov na Služby s predpísanými preddavkovými platbami vyhotoví Správca. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za relevantné účtovné obdobie roka predchádzajúceho. Správca doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení Nájomcom.
9. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, sú ho Nájomcovia povinní uhradiť najneskôr do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Správca sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť Nájomcov. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol Nájomcom reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho Správca bez zbytočného odkladu vyplatiť Nájomcom, ak sa neuplatní postup podľa bodu 11, alebo ak sa Nájomcovia so Správcom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok Nájomcov alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
10. Ak Nájomcovia neuhradia Správcovi nedoplatky v lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť Správcovi poplatok z omeškania podľa bodu 7.
11. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných Nájomcami alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností Nájomcov.

12. Dojednaný spôsob úhrady Nájomného spolu s preddavkovými platbami za Služby platí, kým sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímatelia majú právo jednostranne určiť iný spôsob platby Nájomného a Služieb. (Najmä, avšak nie len v súvislosti so zmenou Správcu, čísiel účtov, variabilných symbolov, alebo v prípade zmeny vlastníctva Predmetu nájmu)
13. Správca si vyhradzuje právo v priebehu doby nájmu zmeniť výšku preddavkových platieb za Služby, ak dôjde k zmene cien za dodávané služby, zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb. O tejto skutočnosti budú Nájomcovia bez zbytočného odkladu písomne upovedomení.

Článok IV. Komunikácia a doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „Písomnosti“) musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takouto osobou.
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa dorúčením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke, najneskôr však uplynutím desiatich (10) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

Článok V. Doba trvania a zánik nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva je dojednaná na dobu určitú od 1.10.2012 do 30.9.2014 (ďalej len „doba nájmu“).
2. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu (článok V. ods. 1)
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) uplynutím výpovednej doby na základe výpovede z nájmu
3. Prenajímatelia majú právo túto Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomcovia alebo osoby žijúce s Nájomcami v spoločnej domácnosti hrubo poškodzujú Predmet nájmu alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov alebo nájomcov v dome, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome.

- b) Nájomcovia dajú Predmet nájmu do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov.
 - c) Nájomcovia napriek písomnému upozorneniu porušujú povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
 - d) Nájomcovia napriek písomnému upozorneniu užívajú Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľom hrozí alebo už vznikla škoda na Predmete nájmu.
4. Nájomcovia majú právo túto Zmluvu vypovedať kedykoľvek.
5. Výpovedná doba je rovnaká pre Prenajímateľov aj pre Nájomcov a je 3 mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď zmluvnej strane doručená. Právo vypovedať túto Zmluvu má aj ktorýkoľvek z Prenajímateľov samostatne.
6. Najneskôr ku dňu zániku nájmu sú Nájomcovia povinní odovzdať Prenajímateľom Predmet nájmu v čistom stave a v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, vrátane kľúčov od Predmetu nájmu. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný Protokol, ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu ku dňu odovzdania, stav meračov energií a počet kľúčov od Predmetu nájmu, ktoré Nájomcovia od Prenajímateľov prevzali. Nájomcovia zabezpečia vypratanie Predmetu nájmu na svoje náklady. Nájomcovia nemajú právo na bytovú náhradu.
7. Nájomcovia majú právo na predĺženie doby nájmu o ďalší rok za podmienky, že Nájomcovia najneskôr 1 mesiac pred skončením nájmu uplynutím doby nájmu písomne oznámia Prenajímateľom svoj záujem o predĺženie nájmu a dôjde k dohode Prenajímateľov a Nájomcov o podmienkach prenájmu v rámci predĺženej Doby nájmu. Doba nájmu bude predĺžená uzatvorením dodatku k tejto Zmluve s uvedením dohodnutých zmluvných podmienok nájmu (najmä o novej výške Nájomného, platieb za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, a pod.). Nájomcovia strácajú právo na predĺženie Doby nájmu v prípade, ak sa počas Doby nájmu dostanú do omeškania s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku uvedeného v tejto zmluve alebo porušia akékoľvek iné povinnosti vyplývajúce pre Nájomcov z tejto Zmluvy.

Článok VI.

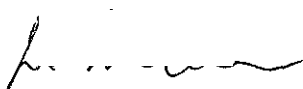
Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1. Na právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa vzťahuje zákon č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a súvisiace právne predpisy.
- 2. Táto nájomná zmluva v plnom rozsahu nahrádza pôvodnú nájomnú zmluvu č. 3364/2002-321 na Predmet nájmu zo dňa 19.8.2002, ktorej platnosť a účinnosť skončí dňa 30.9.2012.
- 3. Nájomcovia majú od Prenajímateľov 4 kľúče od Predmetu nájmu, 3 čipové kľúče od vstupnej brány domu, 2 kľúče od poštovej schránky, 2 kľúče od pivnice, 0 kľúčov od iných priestorov v dome.
- 4. Táto Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len na základe písomnej dohody zmluvných strán a to vo forme dodatkov k tejto Zmluve.

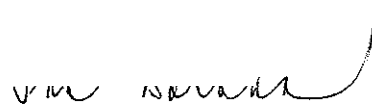
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory alebo nezrovnalosti budú riešiť v prvom rade zmierlivo a za naplnením účelu tejto Zmluvy si poskytnú všetku potrebnú súčinnosť.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.10.2012.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v ôsmich rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom päť rovnopisov obdržia Prenajímatelia, dva rovnopisy obdržia Nájomcovia a jeden rovnopis dostane Správca.
8. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s jej podmienkami. Na dôkaz uvedeného Zmluvné strany túto Zmluvu dobrovoľne podpisujú.

V Bratislave dňa2.8.-09-2012.....

Nájomcovia:

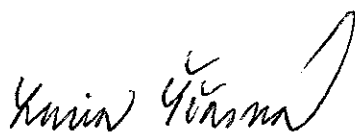


Daniel Baran
Nájomca 1

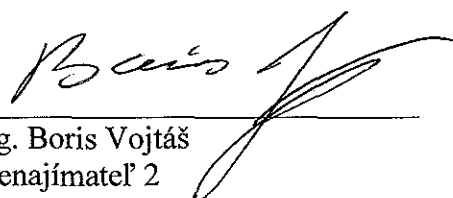


Ina Baranová
Nájomca 2

Prenajímatelia:



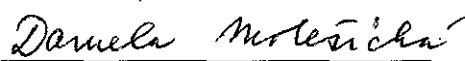
PharmDr. Lucia Ščasná
Prenajímateľ 1



Ing. Boris Vojtáš
Prenajímateľ 2



Mgr. Jozef Motešický
Prenajímateľ 3



Daniela Motešická
Prenajímateľ 4



PhDr. Tatiana Rosová – starostka
MČ – Bratislava – Staré mesto
Prenajímateľ 5

